



Textliche Festsetzungen zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 28

- 1. Art der baulichen Nutzung (gestrichelt)**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gestrichelt)**
- 3. Bauweise**
Im westlichen und südlichen Teil der Straßenschleife ist eine gem. § 22 (4) BauNVO von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise, bei der eine teilweise Grenzbebauung zugelassen wird (zweigeschossige Einzelhäuser mit eingeschossigen Zwischentrakten, sog. Kettbauweise) entsprechend der Pläneintragung vorgeschrieben.
Die Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten.
- 4. Bauweise**
Die Festsetzungen über die Baugesetzung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DurchführungVO zum BBauG in Verbindung mit § 100 BauO NW.
Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelnbau- oder Verblendbauweise (sandfarben) auszuführen. Andersartige Bauweise, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.
Alle Gebäude im Ergänzungsplangebiet bilden eine städtebauliche Einheit und sind in der architektonischen Gestaltung und in der Materialverwendung aufeinander abzustimmen.
Die zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern mit ca. 20° Neigung zu errichten. Dachaufbauten (Gaupen), Drampenausbildung und Dachschloßbau sind nicht gestattet.
Die Hausgruppen am östlichen Teil der Straße im Oberfeld muß in gleicher Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Die Traufenausbildung muß einheitlich sein.
Im westlichen und südlichen Teil der Straße im Oberfeld müssen die Häuser mit einheitlicher Traufenausbildung errichtet werden.
Die eingeschossigen Zwischenatrakten und die Garagen müssen mit Flachdach und Innenentwässerung errichtet werden.
Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie sind grundsätzlich als Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Resenkartstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.
Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, angepflanzt werden sollen, so sind sie durch einen max. 80 cm Wälderrand einzufriedigen.
Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie einheitlich als max. 80 cm hoher Wälderrand, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelnbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schiefen Plätzen auszuführen. Wird Maschendraht an Plätzen gewählt, so ist er einseitig durch Bepflanzung zu verdecken.

1. Ausfertigung

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 28
Ergänzungsplan Nr. 1

Gebäudebestand	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien u. Grenzen	Art u. Maß der baulichen Nutzung	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Sonstige Signaturen	Die in blauer Tusch eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 27.7.1968
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschaftsgebäude zerstörtes Gebäude Abbruch geplante Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden: Straßenbegrenzungslinie, Baulinie, Baugrenze, vorg. Flurstücksgrenze, Flurstücksgrenze geplant: Plangebietsgrenze, Kreisgrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> WR Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Darfgelände Mischgebiet Kerngebiet Beispiel: WR II o 04 07 Gewerbegebiet Industriegebiet Wohnendhausgebiet Sondergebiet Sachgelände 	<ul style="list-style-type: none"> 04 Grundflächenzahl 07 Geschäftszahl 0 Baumassenzahl 0 offene Bauweise 0 geschlossene Bauweise II Vollgeschloßzahl 	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden: öffentliche Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Vorgärten, öffentliche Wasserfläche, private Wasserfläche geplant: Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Höhe über NN, Garagen, Stellplätze, öffentl. Parkplätze 	<p>Neuß, den 26.7.1968</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A. <i>W. K. K.</i> Städt. Vermessungsamt</p>
<p>Entworfen: Stadtplanungsamt i. V.: <i>W. K. K.</i></p> <p>Neuß, den 6.9.1967</p> <p>Der Oberstadtdirektor i. A.: <i>W. K. K.</i> Städt. Baudirektor</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Neuß, den 6.9.1967</p> <p>Der Oberstadtdirektor Im Auftrage: <i>W. K. K.</i> Städt. Vermessungsamt</p> <p>Zu diesem Plan gehören textliche Festsetzungen.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Neuß vom 6.10.1967</p> <p>Neuß, den 3.11.1967</p> <p>Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister / Stadtverordneter</p>	<p>Nach arbeitsüblicher Bekanntmachung am 5.1.1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 15.1.1968 bis 15.2.1968 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neuß, den 4.3.1968</p> <p>Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister / Stadtverordneter</p>	<p>Der Rat der Stadt Neuß hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. V. mit § 28 GO NW am 30.4.1968 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neuß, den 16.5.1968</p> <p>Der Rat der Stadt Der Oberstadtdirektor Oberbürgermeister / Stadtverordneter</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.</p> <p>Düsseldorf, den 3.7.1968</p> <p>Der Regierungspräsident Im Auftrage: <i>W. K. K.</i> Der Oberstadtdirektor</p>

Gemarkung Neuß
Flur 21,35
Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

zum Ergänzungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 28

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 9.08.1968

1. **Art der baulichen Nutzung** (gestrichen)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (gestrichen)
3. **Bauweise**

Im westlichen und südlichen Teil der Straßenschleife ist eine gem. § 22 (4) BauNVO von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise, bei der eine teilweise Grenzbebauung zugelassen wird (zweigeschossige Einzelhäuser mit eingeschossigen Zwischentrakter, sog. Kettenbauweise) entsprechend der Planeintragung vorgeschrieben.

Die Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen zu errichten.

4. **Baugestaltung**

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf §§ 9 (2) BBauG, 4 der 1. DurchführungsVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW.

Die Außenfronten aller Gebäude sind in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise (sandfarben) auszuführen. Andersartige Bauteile, die sich dem Gebäude einordnen, werden zugelassen.

Alle Gebäude im Ergänzungsplangebiet bilden eine städtebauliche Einheit und sind in der architektonischen Gestaltung und in der Materialverwendung aufeinander abzustimmen.

Die zweigeschossigen Häuser sind mit Satteldächern mit ca. 20° Neigung zu errichten. Dachaufbauten (Gauben), Drempelausbildung und Dachgeschoßausbau sind nicht gestattet.

Die Hausgruppe am östlichen Teil der Straße Im Oberfeld muß in gleicher Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Die Traufenausbildung muß einheitlich sein.

Im westlichen und südlichen Teil der Straße Im Oberfeld müssen die Häuser mit einheitlicher Traufenausbildung errichtet werden.

Die eingeschossigen Zwischentrakte und die Garagen müssen mit Flachdach und Innenentwässerung errichtet werden.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baulinie sind gärtnerisch als Vorgärten mit niedriger Bepflanzung zu gestalten und zur Straße hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen. Einfriedigungen auf der Nachbargrenze innerhalb der Vorgärten sind nicht erlaubt.

Wenn Hausgärten, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, eingefriedigt werden sollen, so sind sie durch einen max. 80 cm Waldlattenzaun einzufriedigen.

Werden Einfriedigungen zwischen Vor- und Hausgärten errichtet, so sind sie einheitlich als max. 80 cm hoher Waldlattenzaun, als max. 1 m hohe Mauer in Ziegelrohbau- oder Verblendbauweise oder als max. 80 cm hoher Maschendrahtzaun an schlanken Pfosten auszuführen. Wird Maschendraht an Pfosten gewählt, so ist er straßenseitig durch Bepflanzung zu verdecken.